LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kitchener et RMR de Guelph

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

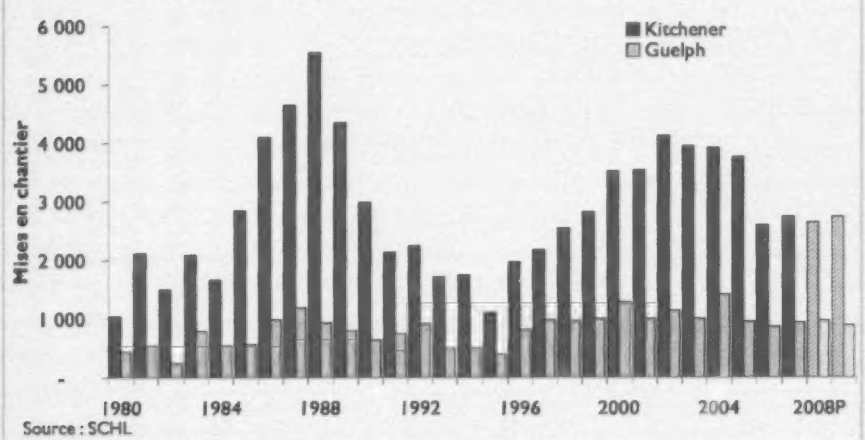
Marché du neuf

Les mises en chantier vont stagner

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener, 2 650 logements seront amorcés en 2008, soit tout juste 3 % de moins que les 2 740 habitations commencées en 2007. Dans la RMR de Guelph, les mises en chantier progresseront de 2 % : leur nombre passera de 941 en 2007 à 960 en 2008. La hausse des charges de remboursement hypothécaire et le dynamisme de l'offre sur le marché de la revente dans la région de KitchenerGuelph maintiendront le niveau des mises en chantier d'habitations en deçà des sommets enregistrés dans les premières années de la décennie. Construction

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations vont stagner



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier vont stagner

2 **Marché de la revente**
Après avoir touché des niveaux records, les ventes de logements baisseront

4 **Tendances économiques**
L'emploi sera stable
La croissance démographique se maintiendra
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

6 **Resumés des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

résidentielle et croissance démographique seront plus en phase. En 2009 les mises en chantier augmenteront quelque peu dans la RMR de Kitchener, mais baisseront légèrement dans la RMR de Guelph.

Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier dans la RMR de Kitchener devrait atteindre 1 400 en 2008 et dépasser de 21 % les 1 159 unités entamées en 2007, chiffre qui se situait sous la moyenne. Le marché de la revente s'étant considérablement contracté au début de 2007, les acheteurs se sont tournés en plus grand nombre vers le marché du neuf cette annéelà. Les acquisitions résultantes se traduiront par une hausse de la construction de logements individuels en 2008, d'autant plus que l'offre de terrains sera suffisante : plus de 3 000 terrains pour maison individuelle sont prévus dans les plans qui ont été enregistrés en début d'année. Dans la RMR de Guelph, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles fléchira de 3 % et passera à 560, alors qu'il s'élevait à 575 en 2007. Les maisons individuelles neuves sont de plus en plus chères, mais la demande dans les fourchettes de prix élevées sera favorisée par l'intérêt d'un nombre grandissant d'acheteurs aisés souhaitant passer à une habitation de gamme supérieure. Dans la région de KitchenerGuelph, le prix des maisons individuelles neuves ne progressera que d'environ 3 % en 2008. La croissance des prix a ralenti dans ce segment du marché, ce qui permet à ce dernier de mieux soutenir la concurrence livrée par le marché de la revente. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure la variation du prix de maisons neuves de qualité comparable, progressera de 1,8 % en 2008 à l'échelle de la RMR de Kitchener.

Dans la RMR de Kitchener, les mises en chantier d'appartements vont diminuer de 30 % en regard de 2007 et se chiffrer à 500. Celles d'appartements locatifs vont chuter de 70 %, un recul qui sera toutefois atténué par l'activité attendue du côté des appartements en copropriété. À l'inverse, dans la RMR de Guelph, les mises en chantier d'appartements devraient augmenter, grâce à l'essor de la construction de copropriétés. La hausse des charges de remboursement hypothécaire associées à une maison individuelle neuve poussera de plus en plus les acheteurs potentiels – notamment les accédants à la propriété – à s'intéresser à des types de logement moins chers. Les appartements en copropriété seront plus recherchés qu'auparavant, étant donné la tendance à la densification résidentielle et la réduction de la taille des ménages.

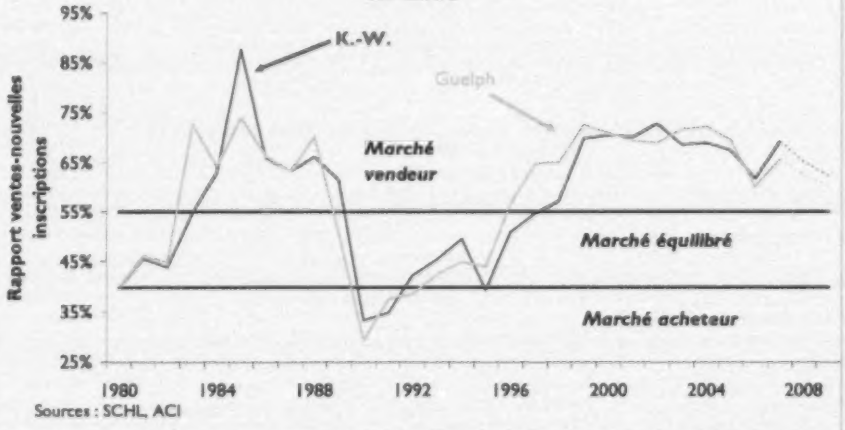
Marché de la revente

Après avoir touché des niveaux records, les ventes de logements baisseront

Les ventes de logements existants resteront nombreuses dans la région de KitchenerGuelph en 2008, mais elles seront inférieures aux niveaux sans précédent observés en 2007. Au total, 6 500 habitations

Figure 2

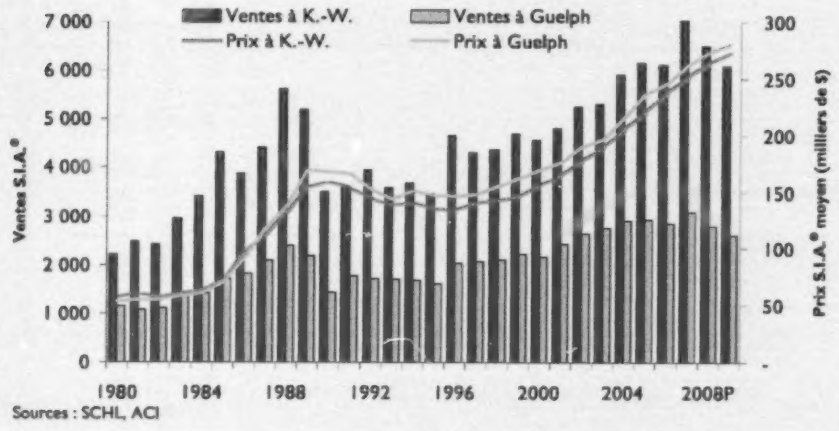
Les marchés de revente favorisent les vendeurs en 2008



Sources : SCHL, ACI

Figure 3

Les ventes diminuent et les prix augmentent



Sources : SCHL, ACI

trouveront preneur par l'entremise de la chambre immobilière de KitchenerWaterloo cette année, soit près de 8 % de moins qu'en 2007, année où un nombre inégalé de 7 031 transactions ont été enregistrées. En dépit de ce repli annoncé, le volume des ventes S.I.A.® sera le deuxième en importance de l'histoire de la chambre. Les ventes conclues par l'intermédiaire de la chambre immobilière de Guelph et du district diminueront de 9 % et passeront d'un sommet absolu de 3 088 en 2007 à 2 800 cette année. La décrue devrait se poursuivre en 2009 à KitchenerGuelph.

La hausse des charges de remboursement hypothécaire provoquée par l'augmentation des prix modérera les ventes d'unités existantes dans la région au cours de l'année. Deux facteurs entreront en jeu : les charges ont progressé plus vite que les loyers, de sorte que l'écart entre le coût de la possession et de la location d'un logement s'est accentué; aussi, le prix des habitations monte plus rapidement que les revenus, ce qui nuit à la capacité des ménages d'être propriétaires d'un logement. Alors que, selon les estimations, les revenus des ménages ont crû de 6,3 % entre 2005 et 2008, les charges de remboursement hypothécaire[1] associées à un logement existant de prix moyen ont quant à elles grimpé de 33,9 %. Certains ménages vont donc attendre avant d'acheter. En outre, étant donné les ventes records de l'an passé, la majeure partie de la demande refoulée de logements pour propriétaireoccupant a été satisfaite. Il importe également de souligner que la baisse globale de l'Indice de la confiance des consommateurs, provoquée par la conjoncture économique aux États-Unis, pèse elle aussi sur les ventes d'habitations. En revanche, l'écart de prix entre le neuf et l'existant, le grand volume de nouvelles inscriptions, la diversification des options de financement et la croissance démographique persistante maintiendront les ventes de logements existants à des niveaux très élevés. Qui plus est, le ratio des revenus aux charges de remboursement hypothécaire dépasse à Kitchener celui qu'on enregistre à Hamilton ou à Toronto.

Le nombre de nouvelles inscriptions devrait fléchir légèrement en 2008 pour s'établir à 10 000 dans la région de Kitchener-Waterloo et à 4 600 à Guelph. La croissance des prix des habitations continuera à inciter les propriétaires à inscrire leur maison. La montée constante des prix ces dernières années a orienté les nouvelles inscriptions à la hausse. Leur nombre restera important en 2008. Les inscriptions étant plus nombreuses que les ventes, les acheteurs auront l'embarras du choix sur le marché de la revente.

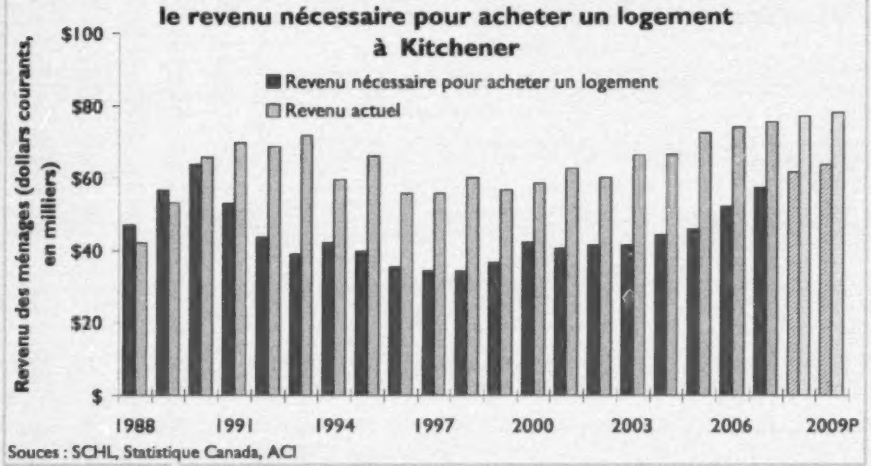
Malgré la contraction de la demande et une offre élevée, le marché de l'existant dans la région de Kitchener-Guelph demeurera favorable aux vendeurs en 2008. Même s'il sera inférieur à son niveau de 2007, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[2] se situera probablement autour de 65 % à

[1] Donnée fondée sur une période d'amortissement de 25 ans et sur la moyenne des taux hypothécaires affichés s'appliquant aux prêts à taux fixe d'une durée de cinq ans.

[2] À Kitchener, un RVNI de plus de 60 % indique que le marché est favorable aux vendeurs; à Guelph, la proportion doit être de 55 %.

Figure 4

L'écart rétrécit entre le revenu actuel des ménages et le revenu nécessaire pour acheter un logement à Kitchener



Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

Kitchener-Waterloo et de 60 % à Guelph cette année. Vu que les conditions du marché de la revente favorisent les vendeurs, la hausse des prix y sera supérieure au taux d'inflation.

La pression subie par les prix se relâchera un peu à mesure que la demande de logements existants se modérera. Le prix moyen des propriétés résidentielles vendues par l'entremise de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, qui avait progressé de 6,1 % en 2007, devrait cette année augmenter de 4,6 % et atteindre 264 000 $. À Guelph, la hausse prévue pour 2008 est de 4,5 %.

Tendances économiques

L'emploi sera stable

L'économie dans la région de Kitchener-Guelph sera encore confrontée aux difficultés posées par l'appréciation du dollar canadien et la faiblesse de la demande aux États-Unis. Malgré une conjoncture incertaine, le niveau de l'emploi y demeurera élevé. Après s'être très légèrement replié en 2007, l'emploi dans son ensemble devrait, en 2008, progresser de 1,6 % dans la RMR de Kitchener et de 2,6 % dans celle de Guelph. Cette croissance sera soutenue par la demande intérieure et un secteur des services dynamique.

Employant plus de 20 % de la maind'œuvre, la fabrication constitue un secteur névralgique de la région. Ce secteur et sa branche la plus importante, l'industrie automobile, s'ajustent depuis quelques années et continueront à connaître certaines difficultés en 2008. La valeur élevée du dollar canadien, le tassement de la demande sur le marché américain et la concurrence livrée par d'autres pays ont entraîné une détérioration des exportations nettes. On s'attend à ce que plusieurs entreprises manufacturières de la région procèdent à des licenciements en 2008, mais l'effet de ces pertes sur le bilan de l'emploi sera en bonne partie atténué par l'ouverture de l'usine Toyota à Woodstock cette année. L'expansion du secteur des services, alimentée par l'accroissement remarquable de l'emploi dans l'enseignement, est en train de compenser l'atonie observée dans le secteur de la production de biens. Le secteur des hautes technologies dans l'agglomération de KitchenerGuelph continue à enregistrer une forte augmentation de l'emploi.

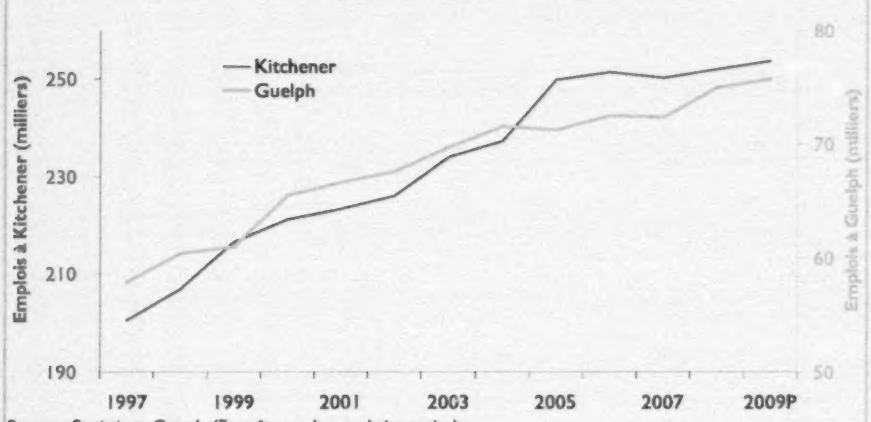
Le salaire hebdomadaire moyen tend à être plus bas dans les entreprises du secteur dynamique des services que dans le secteur moins vigoureux de la production de biens. Par conséquent, les salaires moyens dans la RMR de Kitchener n'augmenteront pas au même rythme que l'inflation en 2008. Toutefois, le salaire moyen versé dans les branches du secteur des services que sont les hautes technologies, l'administration publique et le transport est bien supérieur à la moyenne des salaires, ce qui stimulera la demande de maisons individuelles.

La croissance démographique se maintiendra

Les données du Recensement de 2006 indiquent que l'âge moyen de

Figure 5

Légère hausse de l'emploi



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

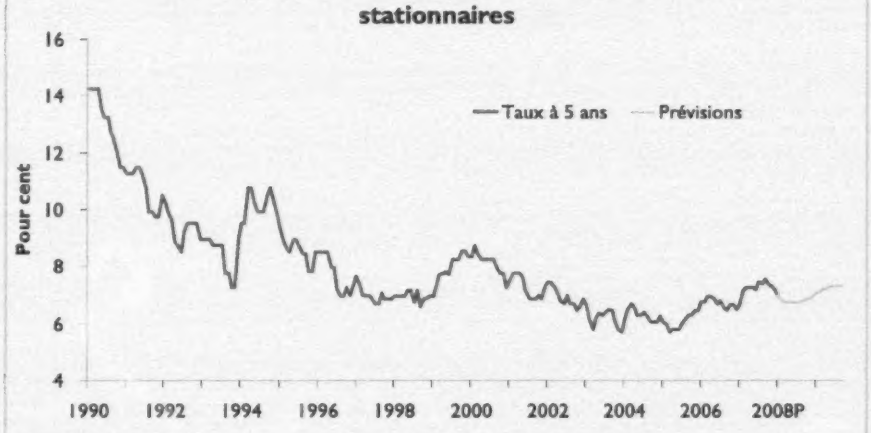
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

la population est moins élevé dans l'agglomération de KitchenerGuelph qu'en Ontario. L'accroissement naturel, en proportion de la croissance démographique, y est plus important qu'ailleurs. Pour la première fois en plus de dix ans, l'accroissement naturel dans la RMR de Kitchener a pris le pas sur la migration nette en tant que principal moteur de la croissance démographique. L'immigration et la migration infra-provinciale ont aussi contribué à l'expansion de la population. Le haut taux d'emploi et le prix relativement abordable des habitations ne sont que deux des raisons qui attirent les migrants dans la région. En dépit des départs vers les autres provinces, le solde migratoire de la RMR devrait atteindre à 2 000 cette année, soit un niveau semblable à celui de l'an dernier. À titre de comparaison, pas plus tard qu'en 2004, la région avait enregistré un afflux net de plus de 4 000 personnes.

Figure 6

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Résumé des prévisions RMR de Kitchener Printemps 2008	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 147	6 115	7 031	6 500	-7,6	6 100	-6,2
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	9 127	9 896	10 164	10 000	-1,6	9 800	-2,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	220 511	237 913	252 429	264 000	4,6	274 000	3,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 082	1 542	1 159	1 400	20,8	1 500	7,1
Logements collectifs	1 681	1 057	1 581	1 250	-20,9	1 250	0,0
Jumelés	116	210	234	150	-35,9	150	0,0
Maisons en rangée	918	545	594	600	1,0	600	0,0
Appartements	647	302	753	500	-33,6	500	0,0
Tous types de logement confondus	3 763	2 599	2 740	2 650	-3,3	2 750	3,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	287 623	313 149	345 819	357 000	3,2	367 000	2,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,0	4,1	1,5	1,8	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	3,3	2,7	2,5	-0,2	2,4	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	811	824	829	841	-	854	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	249 900	251 400	250 300	251 900	0,6	253 700	0,7
Croissance de l'emploi (%)	5,3	0,6	-0,4	0,6	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	5,7	5,2	5,5	5,6	-	5,6	-
Migration nette [1]	2 793	1 973	2 000	2 000	0,0	2 000	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** Variation supérieure à 200 %

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions RMR de Guelph Printemps 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 932	2 859	3 088	2 800	-9,3	2 600	-7,1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 223	4 771	4 704	4 600	-2,2	4 500	-2,2
Prix moyens S.I.A.® ($)	236 140	245 676	262 186	274 000	4,5	280 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	566	485	575	560	-2,6	540	-3,6
Logements collectifs	385	379	366	400	9,3	350	-12,5
Jumelés	70	80	58	50	-13,8	50	0,0
Maisons en rangée	282	205	274	200	-27,0	200	0,0
Appartements	33	94	34	150 **		100	-33,3
Tous types de logement confondus	951	864	941	960	2,0	890	-7,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	300 001	342 330	360 882	372 000	3,1	383 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	4,6	3,7	2,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,6	2,8	1,9	1,8	-0,1	1,7	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	830	839	848	860	-	873	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	71 250	72 575	72 375	75 000	3,6	75 700	0,9
Croissance de l'emploi (%)	-0,4	1,9	-0,3	3,6	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	4,7	5,4	5,8	5,8	-	5,8	-
Migration nette (Ont.) [1]	101 730	98 768	68 759	57 932	-15,7	64 500	11,3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** Variation supérieure à 200 %

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64325_2008_B01